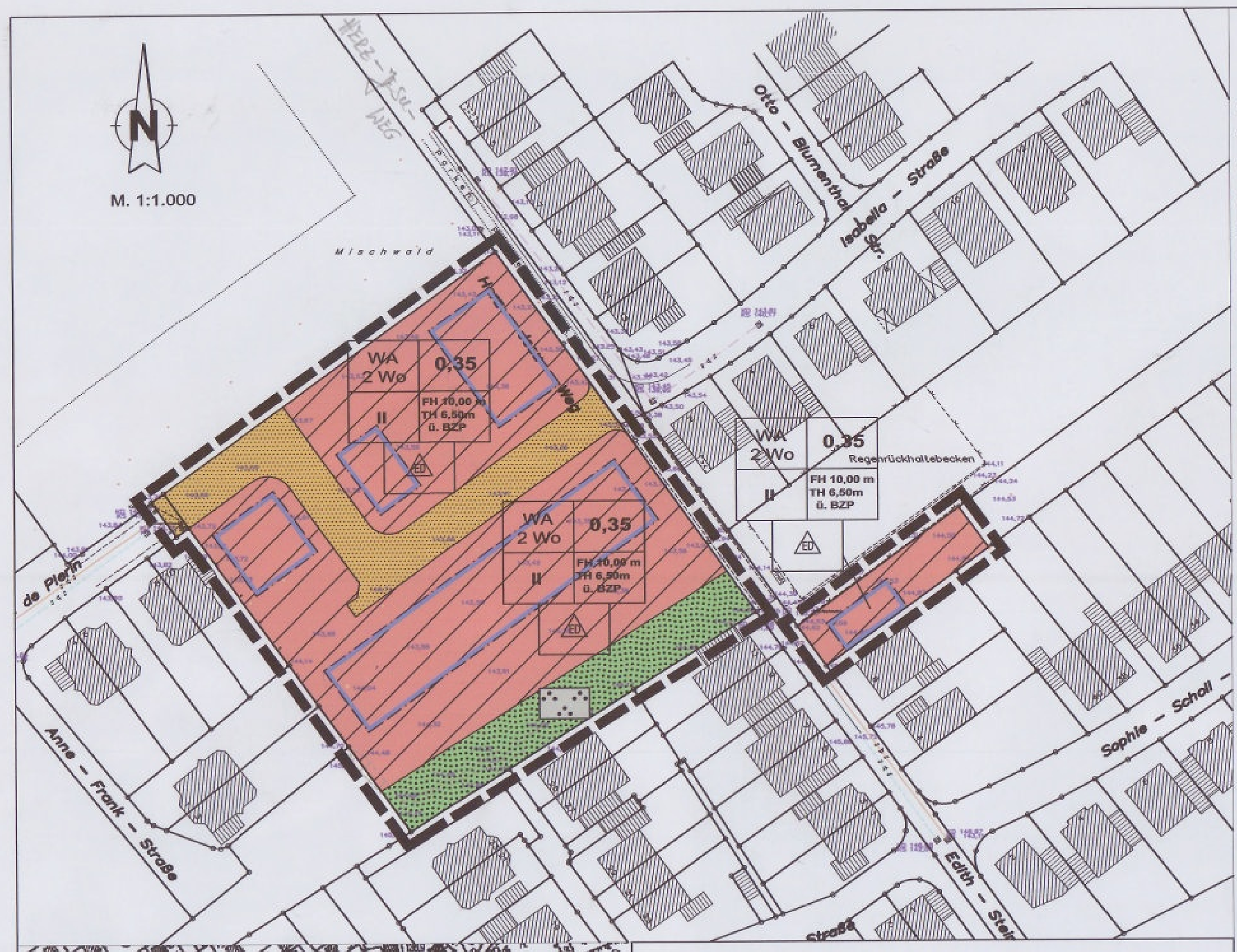




Auszug aus der DGAK M. 1:5.000

Legende

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
0,35	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
FH 10,00 m TH 6,50 m ü. BZP	Höhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß über einen Bezugspunk t(§ 16 BauNVO) **TH** Traufhöhe **FH** Firsthöhe
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 15 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zum Bebauungsplan I/37-D- „Raderfeld"

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/37 - D - „Raderfeld" der Stadt Herzogenrath.

§ 2 Dächer

1. Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 50 qm müssen eine Dachneigung von mindestens 25° zur Waagerechten haben. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur über 40 % der Grundfläche eines Gebäudes und nur mit einem Abstand von mindestens 2 m zu sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche - gemessen jeweils auf der Dachoberfläche - zulässig.

2. Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände zusam- mengehöriger Doppelhaus-Teilgebäude müssen gleich sein.

3. Ausnahmsweise können über 60 % der Gebäude- grundfläche andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenenergie etc.) erforderlich ist

§ 3 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zum Bebauungsplan I37 - D - „Raderfeld" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Herzogenrath, den 01.07. 2009
Der Bürgermeister

(Christoph von den Driesch)

Der Umwelt- und Planungsausschuss der StadtA Herzogenrath hat in der Sitzung vom 21.10.2008 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan I/37 - D - "Raderfeld" aufzustellen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren), es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Der Beschluss wurde am 05.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 13.02.2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 21.10.2008, in der Zeit vom 18.12.2008 bis 23.01.2009 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 13.02.2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 10.02.2009 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 13.02.2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 12.02.2009 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 13.02.2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN
BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018). Die Änderungen durch das ErbStRG treten am 01.07.2009 in Kraft.
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58),
BAUORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09. Mai 2000 (GV) NW S. 439).

Angefertigt aufgrund örtlicher Aufnahme und in Übereinstimmung mit dem Katasternachweis.
Alsdorf, den 17. Dez. 2008

Dipl.-Ing K.H. Bedorf
Öffentl. best. Verm.-Ing.
52477 ALSDORF Linnicher Straße 11 - 13
TEL 02404 22079 FAX 02404 25598
eMail: bedorf@bedorf-ing.de

ACHTUNG: Örtliches Höhensystem!
Die hier angegebenen Höhen sind nicht unmittelbar an das amtliche NN-Höhennetz angeschlossen.
Stattdessen beziehen sich sämtliche Höhenangaben auf das kommunale Kanalkataster und zwar auf die Kanalsohle des Schachtes 0737171; Lage Bierstraß bei Hs 13, mit der Ausgangshöhe KS 143,74 m u. KD 146,57 m.

Die Richtigkeit der Höhenangaben in Bezug auf NN ist also nicht gewährleistet.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise sind Mobilfunkanlagen im allgemeinen Wohngebiet als nicht störende gewerbliche Anlage zulässig, wenn durch ihre optischen Auswirkungen eine Störung des Gebietscharakters nicht erfolgt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt.
TH maximale Traufhöhe : 6,50 m über Bezugspunkt
FH maximale Firsthöhe : 10,00 m über Bezugspunkt

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Traufhöhe darf max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 10.00 m über dem Bezugspunkt betragen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt / mittlere Höhenlage über NN der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind Maximalwerte und dürfen um maximal 0,50 m unterschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Die Zahl der Wohneinheiten wird gem. § 9 (1) 6 BauGB auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

1.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ein überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 4 m auf einer Länge von insgesamt bis zu 6 m kann ausnahmsweise mit Gebäudeteilen, die überwiegend verglast sind, zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 qm nicht zulässig.

2. Entwässerung
Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Wurm. Da dieses Gewässer nur begrenzt leistungsfähig ist, sind gem. 9 (1) 14 BauGB zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ vorzusehen. Die Zisternen sind durch einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

3. Grünordnerische Festsetzungen
In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück jeweils ein heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 oder ein Hochstamm-Obstbaum nach Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)

Dachformen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

C) Hinweise

1. Neulasten
Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen des § 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 12.11.1996 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" vom 12.08.1993 so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können. Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit dem zugehörigen gemeinsamen Runderlass der Ministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.1991 erforderlich.

2. Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax. 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Geologie
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

4. Stellplätze
Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mind. 2 private Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das zum Bebauungsplanverfahren I/37 vorgelegte hydrogeologische Gutachten (Dipl.-Geol. Michael Eckardt vom 19.05.2004) hat ergeben, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist. Die aus hydraulischen Gründen notwendige Rückhaltung soll dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen. Der obligatorische Einbau von Brauchwasserzisternen mit ständig vorzuhaltender Rückhaltekapazität auf allen Baugrundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Mindestgröße der Zisternen beträgt 6000 l, dies entspricht 120 qm angeschlossener Fläche. Darüber hinaus sind die Zisternen so zu dimensionieren, dass ein Volumen von 50 l/m² angeschlossener Fläche aufgenommen werden kann.

Anhang

ARTENLISTE 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität: Heister, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 200 cm bzw. Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

ARTENLISTE 2: Obstbäume

Malus domestica in Sorten Kultur-Apfel:
- Goldparmäne
- Rheinischer Bohnapfel
- Jakob Lebel
- Rheinischer Winterrambur
- Rote Sternrenette
- Ontario
- Boskoop
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm

Prunus domestica in Sorten Kultur-Pflaume / Kultur-Kirsche:
- Deutsche Hauszwetschge
- Ontariopflaume
- Große grüne Reneclode
- Nancy-Mirabelle
- Schattenmorelle
- Große schwarze Kornelkirsche
- Gelbe Kornelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche

Pyrus communis in Sorten Kultur-Birne:
- Köstliche von Charneu
- Williams Christbirne
- Claps Liebling
- Münsterbirne

Juglans regia - Walnuss

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Bestandteile des Bebauungsplanes: textliche Festsetzungen, Begründung

BEGRÜNDUNG

A) PLANUNGSVORGABEN

1. Verfahren
In seiner Sitzung vom 19.12.1978 hat der Rat der Stadt Herzogenrath die Aufstellung des Bebauungsplanes I / 37 „Raderfeld" beschlossen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Bürger erstmals bereits 1981 an der Planung beteiligt. Im weiteren Verlauf wurde die Planung modifiziert und den Bürgern 1993 erneut vorgestellt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden 1994 und 1997 an der Planung beteiligt. Das Bauleitplanverfahren wurde jedoch nie abgeschlossen.

Zur Entwicklung und Vermarktung des Wohngebietes wurde eine Entwicklungsgesellschaft gegründet („*Grundstücksentwicklung Herzogenrath GmbH*"). Gesellschafter sind die *Stadt Herzogenrath*, die *Sparkassen Immobilien GmbH* und die *EBV AG*.

Im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen durch die Entwicklungsgesellschaft stellte sich heraus, dass zunächst nur ein Teil der Gesamtfläche erworben werden konnte. Gleichzeitig wurde erkennbar, dass die Entwicklung des gesamten Geländes in einem Schritt weder sinnvoll noch realistisch ist und es günstiger ist, in mehreren Bauabschnitten, angepasst an die Nachfrage, das Gebiet zu erschließen.

Um eine zügige Umsetzung der Planung zu gewährleisten, wurden mit den Bebauungsplänen I/37 -„Raderfeld" Teil A, Teil B und Teil C - zunächst etwa 7,1 ha (= 65%) des Gesamtgebietes entwickelt, wobei das planerische Gesamtkonzept, wie es für das Gesamtgebiet (11 ha) vorgesehen ist, weitgehend beibehalten wurde.

Der Bebauungsplan I/37 - Raderfeld Teil A - wurde am 20.06.2000 als Satzung beschlossen und umfasst den westlichen und südlichen Teil des Gesamtgebietes. Der Bebauungsplan I/37 - Raderfeld Teil B - grenzt unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Teils A an und wurde am 17.01.2002 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan I/37 - Raderfeld Teil C - umfasst den Bereich südlich des Kirchengeländes der Pfarre Herz-Jesu und wurde am 14.12.2004 als Satzung beschlossen. Die Erschließungsmaßnahmen für diese ersten Bauabschnitte sind bereits weitgehend fertiggestellt und die Vermarktung der Grundstücke ist fast abgeschlossen.

Für den vierten Bauabschnitt wird der Bebauungsplan I/37 - Raderfeld - um den Teilbereich D erweitert. Die Fortführung des Verfahrens wurde am 21.10.2008 beschlossen. Der Teilbebauungsplan schließt südlich und westlich an den Teilbereich A an und wird im Osten durch den Teilbereich C begrenzt. Der Bebauungsplan I/37 - Raderfeld - Teilbereich D berücksichtigt im wesentlichen die planerischen Inhalte des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, die Änderungen durch das ErbStRG treten am 01.07.2009 in Kraft) sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 21.10.2008 zur Aufstellung des Bebauungsplanes I/37 „Raderfeld" Teil D eingeleitet. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I / 37 - Raderfeld Teil D - umfasst ein ca. 0,75 ha großes Gebiet nordöstlich der Herzogenrather Innenstadt. Das Plangebiet schließt südlich und westlich an den Teilbereich A an und wird im Osten durch den Teilbereich C begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 211 und ca. 400 qm aus dem Flurstück 12 der Flur 6, Gemarkung Herzogenrath. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist kartographisch im M. 1:1.000 bestimmt und Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Darstellung des Flächennutzungsplans
Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für das gesamte Plangebiet „Wohnbaufläche" dar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

B) SITUATION

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst aus. Es liegt etwa 1 km nord-östlich des Herzogenrather Stadtzentrums, also in fußläufiger Entfernung zu den wichtigsten Versorgungseinrichtungen (Geschäfte, soz. Infrastruktur, Bahnhof etc.). Das Rathaus der Stadt Herzogenrath liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Südlich der Bierstraße, d.h. in etwa 400 m Entfernung, befindet sich das Naherholungsgebiet *Broichbachtal* (Landschaftsschutzgebiet, Hallenbad). Im Osten grenzt der Planbereich an die offene Feldflur.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und grenzt unmittelbar an die Straße Herz-Jesu-Weg. Das Plangebiet liegt zwischen der Geilenkirchener Straße (L 232) und der Bierstraße (L 47). Diese beiden klassifizierten Straßen gewährleisten eine optimale örtliche und überörtliche Erschließung des Bereiches. Die Geilenkirchener Straße besitzt eine hohe Bedeutung für die Erschließung der Stadt Herzogenrath, da sie sowohl die größten Stadtteile miteinander bzw. mit dem Stadtzentrum verbindet, als auch die wichtigsten überörtlichen Verbindungen herstellt, insbesondere mit dem Oberzentrum Aachen sowie mit anderen Fernstraßen (Autobahn u.a.). Entsprechend dieser Bedeutung ist auch das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße sehr hoch.

Die Verkehrsbelastung der Bierstraße (L 47) ist aufgrund der außerhalb der Ortsdurchfahrt angebundenen Kreisstraße 5 - zur zielgerichteten Führung der Verkehre des Stadtteils Merkstein in und aus Richtung Alsdorf - im Bereich des Plangebietes wesentlich geringer. Hinzu kommt, das die regionale Verkehrsbedeutung der L 47 sich im wesentlichen auf die Stadt Alsdorf beschränkt, wohingegen die L 232 regionale und überregionale Verkehre - auch des Heinsberger Raumes - zum Oberzentrum Aachen aufzunehmen hat.

Über beide Straßen führen Buslinien. Mit drei Haltestellen je Fahrtrichtung ist das Plangebiet gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Entfernung zur nächsten Haltestelle beträgt maximal 250 m Luftlinie. Insbesondere die Geilenkirchener Straße weist eine hohe Busfrequenz auf. Die wichtigen Verbindungen in die Herzogenrather Innenstadt sowie nach Aachen sind somit sehr gut. Auch der Bahnhof Herzogenrath ist mit dem Auto, mit Fahrrad, dem Bus oder zu Fuß zügig erreichbar.
Die umliegende Bebauung an der Bierstraße ist überwiegend durch Wohnungsbau geprägt (Ein- und Mehrfamilienhausbau, überwiegend 1 bis 2 Geschosse). Die Bebauung der ersten drei Bauabschnitte des Baugebietes „Raderfeld" besteht aus überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise.

Die Erschließungsmaßnahmen (Baustraßen, Kanalisation, Regenrückhaltung etc.) der ersten drei Bauabschnitte des Wohngebietes „Raderfeld" sind mittlerweile fertiggestellt, die Grundstücke fast vollständig bebaut. Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage soll nun der nächste Bauabschnitt planungsrechtlich gesichert werden.

C) PLANUNGSZIELE

Ziel des Teilbebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für etwa 11 Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Alle Baugebiete im Plangebiet werden als „Allgemeine Wohngebiete" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Dies entspricht den Festsetzungen der Bebauungspläne I/37 -Teil A, B u. C.

Nach wie vor besteht in Herzogenrath ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere für den Einfamilienhausbau, der an geeigneter Stelle gedeckt werden soll. Das Plangebiet bietet sich aufgrund der Nähe zur Innenstadt und zu bestehenden Versorgungseinrichtungen sowie aufgrund der guten äußeren Verkehrserschließung im besonderen Maße für eine Wohnbebauung an. Die soziale und technische Infrastruktur des Plangebietes ist weitgehend vorhanden. Ein kirchlicher Kindergarten befindet sich an der Geilenkirchener Straße, ein zweiter Kindergarten (z. Zt. 3 Gruppen, erweiterbar auf 5) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/37 - Teil B - entstanden, eine Grundschule befindet sich an der Ritzerfelder Straße, also in unmittelbarer Nähe. Im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes I/37 - Teil A - befinden sich eine Versickerungsanlage für unverschmutztes Niederschlagswasser sowie ein Spielplatz.

D) STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept
Der Bebauungsplan I/37 - „Raderfeld" -Teil D - ist wie die Teile A, B und C Bestandteil eines Gesamtkonzeptes.

Im gesamten Planbereich sollen überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise entstehen, was der Nachfrage und dem städtebaulichen Gesamtcharakter der Umgebung entspricht.
Die Erschließung des 4. Bauabschnittes erfolgt über die Straße „Rue de Plerin" von der Bierstraße aus. Hieran angeschlossen wird auch der dritte Bauabschnitt Raderfeld so dass die bisherige Erschließung des Neubaugebietes „Isabella-Straße" nunmehr abgeschlossen werden kann. Die bisherige Erschließung des vorgenannten Bereichs über den Herz-Jesu-Weg wird zurückgenommen. Der Herz-Jesu-Weg wird somit entsprechend der bisherigen Planungsvorgaben abgebunden, eine Durchfahrtsmöglichkeit des motorisierten Verkehrs zur Geilenkirchener Straße ist nicht beabsichtigt. Die Fuß- und Radwegeverbindung in die Bauabschnitte A, B und C bis hin zur Bierstraße bleibt erhalten.
Die Erschließungsstraße ist als reine Wohnstraßen mit einem Querschnitt von 8,50 m geplant. Das Gestaltungskonzept des Straßenausbaus wird sich an die ersten Bauabschnitte anpassen.

2. Bebauung
2.1. Art der baulichen Nutzung
Alle Baugebiete im Plangebiet werden als „Allgemeine Wohngebiete" gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Gebietscharakter nicht zu gefährden sowie um unerwünschte und ggf. Lärm emittierende Nutzungen im Plangebiet auszuschließen, wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO textlich festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/37 -Teil D - nicht zulässig sind. Dies entspricht den Festsetzungen der Bebauungspläne I/37 -Teil A, B und C.

2.2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und der Höhe der baulichen Anlagen. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II und die GRZ mit 0,35 festgesetzt.

Auf diese Weise wird bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung vermieden. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt davon unberührt und ist möglich.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen / Dachformen
Weiterhin werden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen die maximale Traufhöhe (6,5 m) sowie die maximale Firsthöhe (10,0 m) über Straßenniveau festgesetzt. Somit wird zusätzlich zur Festsetzung der Geschossigkeit die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt und innerhalb eines angemessenen Spielraumes vereinheitlicht.

Zusätzlich werden in den allgemeinen Wohngebieten aus gestalterischen Gründen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW auch die zulässigen Dachformen festgesetzt (geneigte Dächer). Die Beschränkung der Höhenlagen der baulichen Anlagen sowie der Dachformen sollen einer städtebaulichen Homogenität dienen bzw. ein unruhiges und unstrukturiertes Straßenbild durch eine nicht erwünschte Formenvielfalt verhindern.

2.4. Bauweise
Es wird eine Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, da eine aufgelockerte Baustruktur erreicht werden soll.

2.5. Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass einerseits eine städtebaulich sinnvolle Bebauung entlang der Straßen entsteht und andererseits eine gewisse Flexibilität in der Gebäudeanordnung und bei der späteren Parzellierung gewährleistet bleibt.

3. Verkehrserschließung
3.1. Kfz-Verkehr
Das Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße erschlossen und an die Bierstraße (L 47) angebunden. Im weiteren Verlauf wird die Erschließungsfunktion für den Teilbereich C dauerhaft übernommen. Der vorhandene Herz-Jesu-Weg behält somit ausschließlich seine Erschließungsfunktion für die kirchlichen Einrichtungen.

Die Erschließungsstraße ist als Haupterschließung mit einem Querschnitt von 8,50 m festgesetzt. Das Gestaltungskonzept der Straßen wird sich an die ersten Bauabschnitte anpassen. Dies gewährleistet eine ökonomische Erschließung und bewirkt die gewünschte Verkehrsberuhigung innerhalb des Wohngebietes.

3.2. Ruhender Kfz-Verkehr
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Stellplatznachweises **mindestens 2 private Stellplätze je Wohneinheit** herzustellen. Zufahrten zu Garagen, Carports werden nicht als zweiter Stellplatz anerkannt.

3.3. Öffentlicher Personennahverkehr
Die L 232 (Geilenkirchener Straße) ist die Hauptachse des straßengebundenen ÖPNV in Herzogenrath. Über diese Straße führen mehrere Buslinien, die das Plangebiet direkt mit dem Herzogenrather Stadtzentrum, den übrigen Herzogenrather Stadtteilen (insbesondere Kohlscheid und Merkstein) sowie mit dem Oberzentrum Aachen verbindet. Auf der Bierstraße existieren zwei weitere Bushaltestellen (Verbindung Herzogenrath - Alsdorf).

Aufgrund des vorhandenen und geplanten Fußwegenetzes innerhalb des Gesamtgebietes sind die Bushaltestellen schnell erreichbar. Der Herzogenrather Bahnhof liegt etwa 1 km vom Plangebiet entfernt, ist mit dem Bus, aber auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit erreichbar. Somit ist eine gute Erschließung des Plangebietes durch Busse und Bahnen gewährleistet.

3.4. Fuß- / Radverkehr
Die Ausbauart der inneren Wohnstraßen sowie die vorhandenen und geplanten Fuß- / Radwege innerhalb des Gesamtgebietes „Raderfeld" erlauben einen umwegfreien und gefahrlosen Fuß- und Radverkehr. Die wichtigsten Ziele im Nahbereich (vorhandene Kindergärten, Spielplatz, Grundschule) sind auf direktem Wege und ohne Querung von Hauptverkehrsstraßen erreichbar. Die Bierstraße besitzt in ihrem gesamten Verlauf Radverkehrsanlagen. Weiter entfernt liegende Ziele (Innenstadt, Rathaus, Bahnhof, Naherholungsgebiet Broichbachtal etc.) sind ebenfalls fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die notwendigen Querungen über die Hauptverkehrsstraßen Bierstraße bzw. Geilenkirchener Straße sind mit Ampeln oder Querungshilfen gesichert.

4. Entwässerung
4.1. Schmutzwasserbeseitigung
Die Erstellung der Schmutzwasserkanalisation, die ausschließlich innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegt, erfolgt im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen. Die Kanalisation wird im Mischsystem erstellt und schließt an die vorhandene Kanalisation an.

4.2. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das zum Bebauungsplanverfahren I/37 vorgelegte hydrogeologische Gutachten (Dipl.-Geol. Michael Eckardt vom 19.05.2004) hat ergeben, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist. Der für eine Versickerung von Niederschlagswasser mindestens erforderliche Grenz-Durchlässigkeitswert von kf ≥ 5 * 10 -6 m/s wurde in keinem Versickerungsversuch erreicht. Die Voraussetzungen für die Beseitigung des Niederschlagswassers in Form von dezentralen oder zentralen Versickerungsanlagen gem. § 51 a Abs. 1 LWG sind somit nicht gegeben.
Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist aufgrund der großen Entfernung von rd. 700 m zum Broicher Bach und rd. 900 m zur Wurm ebenfalls auszuschließen.
Im z. Zt. gültigen Generalentwässerungsplan ist das Baugebiet mit einem befestigten Flächenanteil von 50 % enthalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist aus diesen Gründen gem. § 51 a Abs. 4 LWG der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Die aus hydraulischen Gründen notwendige Rückhaltung soll dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen. Der obligatorische Einbau von Brauchwasserzisternen mit ständig vorzuhaltender Rückhaltekapazität auf allen Baugrundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Mindestgröße der Zisternen beträgt 6000 l, dies entspricht 120 qm angeschlossener Fläche. Darüber hinaus sind die Zisternen so zu dimensionieren, dass ein Volumen von 50 l/m² angeschlossener Fläche aufgenommen werden kann.

E) UMWELTBELANGE

1. Gesamtkonzept
Eines der bestimmenden Elemente des städtebaulichen Entwurfes für das 11 ha große Gesamtgebiet ist ein zentraler Grünzug, der das Plangebiet von Süd-Westen (Bierstraße) nach Nord-Osten (Ritzerfelder Straße) durchzieht (vgl. Gesamtkonzept / Rahmenplan). Dieser Grünzug ist gemäß städtebaulichen Gesamtkonzept im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I/37 - Raderfeld Teil D - vorgesehen. Teile des Grünzuges mit der Versickerungsanlage und dem Spielplatz wurden im Zuge der ersten Bauabschnitte realisiert.

2. Grünordnerische Festsetzungen (private Hausgärten)
Um eine ökologische Grundqualität der privaten Gartenflächen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete je Baugrundstück entweder ein bodenständiger Hochstamm-Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist

Für alle festgesetzten Pflanzungen werden die zu verwendenden Pflanzenarten sowie die Qualität der Gehölze und die Pflanzdichten festgesetzt.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Aufgrund der Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist ein landschaftspflegerische Fachbeitrag nicht erforderlich.

4. Immissionsschutz
Eine lärmtechnische Untersuchung sowie eine gutachterliche Abschätzung der Geruchsimmissionen ist nicht erforderlich, da eine Belästigung der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten ist.

F) FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.691 qm	75,6 %
Straßenverkehrsflächen	ca.	1.020 qm	13,5 %
Grünfläche	ca.	822 qm	10,9 %
Gesamtfläche	**ca.**	**7.533 qm**	**100 %**

G) HINWEISE

1. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nordstern" sowie über einem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen, Bergwerksfeld.
Es besteht die Möglichkeit die vorhandenen Grubenbilder einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8, Bergbau und Energie in NRW schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

2. Neulasten
Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen des § 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 12.11.1996 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" vom 12.08.1993 so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können. Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit dem zugehörigen gemeinsamen Runderlass der Ministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.1991 erforderlich.

3. Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax. 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Geologie
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

H) örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine klassische Ergänzung eines vorhandenen Baugebietes nach innen. Die verträgliche Einbindung in die stadträumliche Situation soll über die textlichen Festsetzungen sichergestellt und durch die vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften ergänzt werden. Diese Kombination einer örtlichen Bauvorschrift und einer BauGB-Festsetzung gewährleistet, dass eine akzeptable Integration der Gebäude in die Umgebung erreicht wird und keine bedeutsame Störung der vorhandenen Situation erfolgt. Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 86 BauO NRW. Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben einer Stadt. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die Entstehung einer zeitgemäßen Architektur für die Wohngebäude.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 50 qm nur geneigte Dächer zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Da vollkommen unterschiedlich gestaltete Doppelhaushälften in der Regel verunstaltend wirken, soll durch gemeinsame Trauf- und Firsthöhen sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachgauben und Dacheinschnitte und farblich ähnliche Dacheindeckungen sowie Fassadengestaltung ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen. Andere Materialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung erforderlich ist.

Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan I/37 - D - "Raderfeld"

Bauleitplanung Stand Oktober 2008

I/37 D
Raderfeld

Textliche Festsetzung
Siehe Ordner
63 11 20